

都井岬再開発整備・運営事業者
選定における
公募型プロポーザル実施要領



令和3年 7月
宮崎県 串間市

1. 趣旨

この実施要領は、都井岬再開発事業の実施に向けて、事業候補者を公募型プロポーザル方式により決定するに当たり、参加要件、選定手続き、その他の事項を定めるものであります。

2. 事業概要

(1) 件名

都井岬再開発事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業の目的

本市では、宮崎県を代表する観光地である「都井岬（といみさき）」を地方創生の核と位置づけ、令和2年4月より来訪者への「おもてなし」施設として「都井岬観光交流館 PAKALAPAKA（パカラパカ）」を整備し、体験・滞在型観光の拠点として交流人口の増加を図るとともに、国指定天然記念物に指定されている「御崎馬（みさきうま）」が生息する都井岬の魅力を市内外に発信しております。

「都井岬観光交流館」のオープンから約1年が経過し、コロナ禍ではありますが「道の駅くしま」や「高松キャンプ公園」など、市内の新たな施設の開業も相乗して都井岬の観光客も徐々に増えてきており、本市への観光誘客のさらなる促進が期待されることから、今回、都井岬観光交流館 PAKALAPAKA 周辺の市有地について新たな活用を行うことで、観光客のさらなる増加と滞在時間延伸による経済効果を図るとともに、都井岬でしか体感できないオンリーワンの観光地としての魅力を市内外に広く発信することを目的としています。

(3) 都井岬再開発のコンセプト

都井岬の自然景観を阻害しない形での“質の高いアウトドアリゾート”

(4) 貸付対象物件

所在：宮崎県串間市大字大納42番地3

地目：原野

面積：44,221㎡（公簿）

うち旧都井岬観光ホテル跡地部分（約9,800㎡）

※添付している「4_別紙（位置図ほか）」を参照ください。

(5) 提案事業に求める事項

- ① 開発のコンセプト「都井岬の自然景観を阻害しない形での“質の高いアウトドアリゾート”」に沿った提案であること。

（例：グランピング、キャンピングトレーラーハウス、オートキャンプ場、ワーケーション対応施設、遊具・アトラクション施設 など）

- ② 応募者が、市有地の有効活用のための整備計画を立て整備・維持管理し、事業を運営する提案であること。なお、整備・運営にあたっては、自然公園法、建築基準法、消防法等の関係法令、条例等を遵守すること。
- ③ 貸付対象の土地については、全体を使用することを原則としないが、都井岬観光交流館側（別紙参照）の土地を主に使用する提案となること。
- ④ 本契約として効力を発する日から1年以内に、提案に係る施設等の整備に着手し、3年以内に運営を開始できる事業であること。
- ⑤ 事業の継続性が高く、地域産業の振興や雇用促進、その他市民サービスの向上等、地域活性化に寄与する事業であること。
- ⑥ 地域貢献に対する考え方を提案すること。
- ⑦ 市民との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成に努めること。
- ⑧ 騒音や振動等、公害及び公害に準じた実態などにより周辺環境等に悪影響を及ぼさない事業であること。

（6）貸付条件

貸付条件は、市と事業者（優先交渉権者）が協議のうえ、別途、契約書により定めることとします。基本的な市の考え方は以下のとおりですが、事業者の提案内容や協議によっては変更となる場合があります。

- ① 土地は、原則として賃貸借契約（有償）となります。
- ② 契約期間は原則10年とします。ただし、市及び事業者のいずれからの特段の申し出がない場合は、契約を更新することができるものとします。
- ③ 引渡しは、現状有姿での引渡しとなります。また、契約の中途解除若しくは期間満了後には、原状回復のうえ市に返還してください。
- ④ 賃借料については、市が指定する土地の範囲内において、提案により使用する土地の面積に対して1㎡あたり86.8円／年（串間市有財産土地建物賃賃料金算定）を乗じた額が賃借料となります（現況地目「宅地」で計算）。
※賃借料については、運営開始日より発生するものとします。
- ⑤ 提案（整備計画）の内容によって「日南海岸公園の公園計画」の変更等の手続きを要することから、事業候補者の決定から事業に着手できるようになるまでの期間は仮契約を締結することになります。
- ⑥ 契約期間中は事業計画に基づく利用に供することとし、事業計画に基づいて関係者等との貸付契約を締結する場合のほか、本市が承認した場合を除き第三者への転貸及び賃借人の地位の譲渡はできません。
- ⑦ 貸付契約において、事業者が負担する費用は下記のとおりです。
 - ・ 契約に要する費用
 - ・ 施設の整備等に要する費用
 - ・ 光熱費及び施設の維持管理費等に要する費用（水道については都井岬観光交流館横に浄水施設を整備しています）
 - ・ 敷地及び周辺の維持、環境整備等の管理に要する費用
 - ・ 本契約の中途解除若しくは期間満了後における原状回復に要する費用

・その他、施設の利活用に要する費用

※ 事業者の申し出により、契約を解除する場合は、事業者が建物等に投じた費用の一切を市に請求することはできないものとします。

3. 参加資格

(1) 本プロポーザルに参加できる者は、次の要件をすべて満たすものとします。

- ① 法人格を有する事業者、又は複数の法人格を有する事業者によって構成されるグループであること。事業者等の主たる所在地については、国内であれば、市内・市外を問いません。
- ② 提案施設の設計・建設及び契約期間中に継続して管理運営ができる資金力と経営能力を有する者であること。
- ③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- ⑤ 串間市暴力団排除条例（平成23年条例第21号）第2条に規定する暴力団又は暴力団員、暴力団員等を構成員としていないこと。
- ⑥ 国税及び地方税を滞納していない者であること。
- ⑦ 本市との協議や調整に十分な能力を有し、契約及び本事業の実施、諸条件の変更等について、柔軟な対応ができる者であること。

(2) 共同による参加

複数の法人格を有する事業者が共同で参加する場合は、構成する事業者のすべてが、(1)に記載されている参加資格要件をすべて満たしていることのほか、次の要件を満たすものとします。

- ① 構成する事業者の中から代表となる事業者を定めること。
- ② 構成する事業者が他の提案に係る構成員になっていないこと。

4. プロポーザル参加に関する手続き

プロポーザルへの参加を希望される事業者は、本要領を確認のうえで、必要な手続きを行ってください。

(1) 実施要領の配布

実施要領は、市役所窓口で直接配布するほか、串間市公式サイトでも閲覧・ダウンロードすることができます。

配布期間：令和3年7月26日（月）～

配布場所：串間市役所商工観光スポーツランド推進課

(2) 現地見学会

本事業について現地見学会を実施しますので、希望者は次のとおり申込書を提出してください。なお、現地見学会への参加有無は審査に影響するものではありません。

① 申込み期限

令和3年 8月18日(水) 午後5時15分必着

② 申込み方法

現地見学申込書【様式1】を電子メールにより担当部署へ提出してください。電子メールの送信後、到達確認のため電話連絡をしてください。

③ 参加人数

1者4人以内とします。

④ 実施方法について

新型コロナウイルス感染症拡大予防のため、現地見学会は申し込みのあった事業者順に日程調整を行い、個別に実施します。

※ 新型コロナウイルス感染症拡大の影響によっては、リモート等での開催をお願いする可能性があります。

(3) 質問の受付・回答

実施要領等に対する質問については、電子メールのみの受付とします。

(※電話、FAX等による質問は受け付けません。)

提出書類：「質問書【様式2】」

提出期限：令和3年 8月18日(水) 午後5時15分必着

提出場所：串間市役所商工観光スポーツランド推進課 西村 宛

(k-nishimura@city.kushima.lg.jp)

電子メールの送信後、到達確認のため電話連絡をしてください。

回答方法：質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、回答内容を市公式サイト上において質問事項とともに公表します。(郵送、電話等による連絡は行いません)

(4) 参加申込み

プロポーザルへの参加を希望される場合は、下記により必要書類を提出してください。下記書類の提出をもって本プロポーザルへの正式な申し込みとなります。

提出書類：① 参加表明書【様式3-1(単独)】【様式3-2(共同)】

② 会社概要(A4判1枚)

③ 登記事項証明書(履歴事項全部証明書)

④ 事業者の財務諸表(損益計算書・貸借対照表等)※直近3期分

⑤ 国税(証明書の種類：その3)及び都道府県税、市町村税の納税証明書(課税税目において未納がないことを証する書面)

⑥ 暴力団排除に関する誓約書兼照会承諾書【様式4】

提出方法：郵送又は持参

提出期限：令和3年 9月 3日（金） 午後5時15分

（※土、日、祝日を除く。郵送の場合も必着）

提出場所：串間市役所商工観光スポーツランド推進課

その他：共同で参加される場合は、グループを構成する全ての事業者に係る②～⑥の書類を提出してください。

参加資格等について、本要領に記載された条件に適合しているか、確認を行い、その結果を後日メールにて通知します。

（5）参加の取下げ

参加表明書の提出後に、本プロポーザルへの参加を辞退する場合は、「参加辞退届【様式5】」に辞退の理由を明記し、下記により提出してください。

提出方法：郵送又は持参

提出期限：令和3年 9月22日（水） 午後5時15分

（※土、日、祝日を除く。郵送の場合も必着）

提出場所：串間市役所商工観光スポーツランド推進課

（6）企画提案書等の提出

プロポーザルへの参加事業者は、次のとおり企画提案書等を提出してください。

提出書類：① 企画提案概要書【様式6】

② 企画提案書（任意様式）

※企画提案に関し、具体的な内容を記入してください。

③ 施設整備費を含む資金計画書（任意様式）

※積算資料がある場合は添付してください。

④ 事業収支計画書（10年間）（任意様式）

※積算資料がある場合は添付してください。

提出方法：郵送又は持参

提出期限：令和3年10月 1日（金） 午後5時15分

（※土、日、祝日を除く。郵送の場合も必着）

提出部数：11部（原本1部、写し11部）

提出場所：串間市役所商工観光スポーツランド推進課

その他：①（6）企画提案書等と同じ内容の電子データ（PDFファイル）を、電子メールまたはCD-R（1枚）に記録して提出ください。

② 提出後の内容変更及び差替えは認めません。ただし、やむを得ない事情があると市が判断した場合には、内容変更及び差替えを認めることがあります。

③ 提出された書類は、返却しません。提出書類に記載された企業情報及び個人情報等に留意し、市が適切に廃棄処分します。

5. 審査及び評価

(1) プレゼンテーション審査

提出された事業者の提案について、プレゼンテーション審査を行います。提案事業の評価は、都井岬再開発整備・運営事業者等選定委員会（以下、「選定委員会」という。）において行います。提案者のプレゼンテーションについて、各選定委員が点数評価したものを合計し、最も合計点が高い者を優先交渉権者とし、2番目に高い者を次点交渉権者とします。

各委員の採点の合計点と同じ場合には、最高得点をつけた委員の数が多き者を優先交渉権者とし、最高得点をつけた委員が同数の場合は、選定委員会の合議により優先交渉権者を決定します。

また、最低基準点を合計点数の6割と定め、委員の過半数が最低基準点を満たしていない場合は交渉権者として選定しないものとします。

なお、企画提案書等の提出があった参加事業者が1者であっても審査を行うものとし、当該1者が最低基準点以上の総合評価点を得た場合は優先交渉権者に選定するものとします。

開催日時：令和3年10月中旬（予定）

開催場所：串間市役所会議室

※開催日時・場所は、決定次第通知します。

所要時間：35分（提案説明20分、質疑応答15分）

機材等：プレゼンテーションに必要な機材（プロジェクター、スクリーン等）は市が用意します。

※パソコン等は参加事業者が準備してください。

出席者：本提案に携わる責任者及び説明者とし、4名以内とします。

その他：指定の時間に遅れた場合には、真にやむを得ないと選定委員会が認める場合を除き、審査対象としません。また、提出期限までに提出された資料以外の提示又は配布は認めません。

※ 新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、プレゼンテーションの開催方法等を変更（リモート等）することがあります。

(2) 審査結果の通知・公表

審査結果については、プレゼンテーション審査の参加者に対して郵送で通知するほか、市公式サイトで公表します。

なお、審査の経緯及び審査内容に関する問い合わせ、及び審査結果に対する異議申し立ては受け付けません。

(3) 評価項目と配点

選定委員会の委員は提案事業について、次の項目を評価します。

区分	審査項目	内容
利活用に 関する基本 理念・方針	事業の理解	事業の趣旨（コンセプト）、テーマに将来性・魅力が感じられるか。
	市有地の有効活用	市有地が有効に活用されているか。
	事業効果	事業内容は、市及び地域にとって有益なものであるか。
提案事業の 実現性	事業工程	事業開始までの準備スケジュール、資金計画、整備計画等について十分検討されており確実性が高いものとなっているか。関係法令等の確認は十分か。
	運営体制	事業運営体制、事業計画に無理がなく、継続的な運営が可能であるか。
	収支計画	安定的な事業運営をしていくための収支計画について十分検討されており、実現可能なものとなっているか。
地域社会 との協調・ 貢献	地域貢献	地域貢献に対する考え方が提案され、地域との協調（交流や連携）に意欲的な提案がされているか。具体性・実現性があるか。
	周辺環境等への配慮	周辺環境に十分配慮された事業であるか。また、想定されるリスク（騒音や振動、苦情）に対し、適切に対応できるか。

（４）詳細協議及び契約の締結等

① 契約締結前の詳細協議

優先交渉権者は、企画提案書の内容等に基づき、事業契約に向けた諸条件について、本市と詳細について協議するものとします。

この協議は、原則として優先交渉権者が行った提案の範囲内で行うものとし、費用は優先交渉権者の負担とします。

② 契約締結

前項の協議が整い次第速やかに契約の手続きを行うものとします。なお協議が整わない場合においては、次点者と協議の上契約を締結する場合があります。

契約締結にあたり、地方自治法及び財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例の規定により、市議会の議決を要する場合において市議会の議決を得られない場合は、契約を締結できない可能性があります。

契約締結までの間に、優先交渉権者や次点者が本要領の参加要件を満たさなくなった場合は、契約を締結しないことがあります。

また、開発の内容によって「日南海岸公園の公園計画」の変更手続きを要することから、事業候補者の決定から計画変更の認定までの期間は仮契約を締結することになります。

6. スケジュール

日 程	内 容
令和3年 7月26日(月)～	実施要領の閲覧・配布・市公式サイト公開
8月18日(水)	現地見学会の申込期限
8月18日(水)	質問書の提出期限
8月20日(金)	質問書に対する回答
9月 3日(金)	参加表明書の提出期限
10月 1日(金)	企画提案書等の提出期限
10月中旬(予定)	プレゼンテーション
10月中旬	審査結果通知・公表
10月下旬	契約締結前の詳細協議
11月上旬	仮契約の締結

※新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、上記スケジュールや応募書類の受付期間、プレゼンテーションの開催方法等を変更することがあります。

7. 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格となる場合があります。

- ① 提出書類等が本要領の記載方法及び提出方法等に適合しない場合
- ② 提出書類等に虚偽の記載があった場合
- ③ 本要領に違反すると認められた場合
- ④ 選定委員会の委員に対して、直接・間接を問わず故意に接触を求めるなど、選考の公平さに影響を与える行為があったと認められる場合
- ⑤ その他、選定委員会又は本市が不適格と認めたとき。

8. その他

- ① 本事業提案への参加に必要な費用は、すべて応募者の負担とします。
- ② 提出後の書類の差し替え及び再提出は認めません。
- ③ 提出書類は、いかなる理由があっても返却しません。
- ④ 市の総合計画や統計資料など、市政に関する各種資料については、市公式サイトなどをご活用ください。
- ⑤ 優先交渉権者等に選定されたことにより、各種許認可等の審査が免除されるものではありません。関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で関係機関に確認のうえ、適切に対応をお願いします。
※都市計画法に基づく開発許可について、県との事前協議によっては許可を要する可能性があります。
- ⑥ 本要領に定めるもののほか、必要な事項については、市の指示に従ってください。

問い合わせ・各種書類等提出先

〒888-8555

宮崎県串間市大字西方5, 550番地

串間市役所商工観光スポーツランド推進課 担当：西村・佐藤

電話：0987-55-1127

E-mail：k-nishimura@city.kushima.lg.jp